



Comparaison des politiques en matière d'implantations commerciales Pays-Bas – Allemagne – Belgique

Séminaire d'échanges transfrontalier entre
Communauté Germanophone, région d'Aix-la-
Chapelle et commune de Vaals

Lambotte J.-M.
Géographe-Urbaniste
Chercheur au Lepur – ULg



1. Le contexte belge
2. Le contexte néerlandais
3. Le contexte allemand
4. Les impacts de ces politiques et la balance en matière d'achats transfrontaliers



1. Coexistence de deux procédures

- Permis d'urbanisme => Aménagement du territoire (Tutelle régionale)
- Permis socio-économique => Economie (Tutelle fédérale)

Délivrance des permis par l'autorité communale

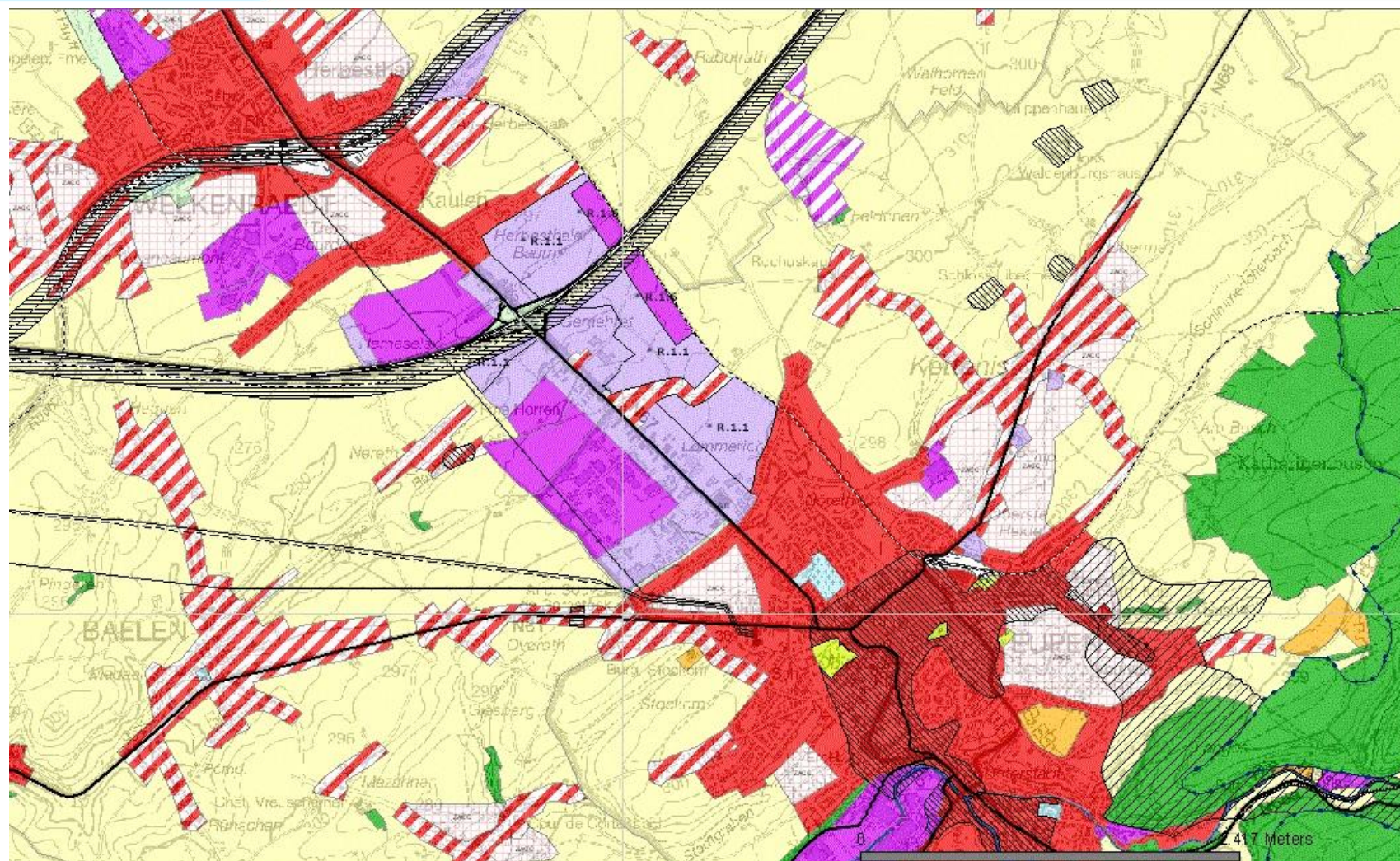
2. Cadre relatif à l'Aménagement du territoire :

- Cadre indicatif (doc. peu précis => y déroger est facile) :
 - Au niveau régional : SDER (commerces plus hors des noyaux d'habitat)
 - Au niveau communal : Schéma de structure communal
- Cadre normatif : CWATUPE : Commerce autorisé au plan de secteur (Plan d'affectation du sol de niveau régional) en ZH, ZACC, ZAEM + SAR + art. 127.

Or, bcp de disponibilités au Plan de secteur (notamment en ruban le long des routes régionales)

Pas de distinction selon le type de commerce concernant la localisation

Plan de secteur à Eupen et Welkenraedt





3. Cadre relatif au Permis socio-économique :

Objet du permis: tout projet (création, extension, transformation) de + de 400 m² de surface de vente

Contexte mouvant :

- 1^{ère} loi (niveau fédéral) en 1975 : Délivrance du permis par le Comité National pour la distribution (représentants de ministres + syndicats + UCM + FEDIS)
- Réforme de 2004 : Compétence donnée aux communes (recours auprès du CND)
- Réforme 2009 : Modification des critères pris en compte pour - Mise en conformité avec la directive services 2006/123/CE (refus de test socio-éco. tenant compte de l'impact sur le commerce existant)
- Les 4 critères (vagues) actuels : la localisation de l'implantation commerciale, la protection de l'environnement urbain et la protection du consommateur, le respect de la législation sociale et du travail
- Accord de Gouvernement Décembre 2011 : accord sur la régionalisation de la compétence



3. Cadre relatif au Permis socio-économique :

Evolution en cours en RW en vue de la régionalisation de la compétence tenant compte de la Directive services :

- Recherche de la CPDT (octobre 2008- mai 2010) pour identifier de nouveaux critères pour gérer les implantations commerciales
(piste proposée : transposer en RW les critères d'application aux Pays-Bas et en Allemagne relevant de l'aménagement du territoire)
 - Elaboration prévue par le Gouvernement wallon d'un schéma régional de développement commercial : étude préalable confiée à 1 bureau d'étude (Deloitte) depuis fin 2010
- ⇒ Travail toujours en cours

Au niveau local :

- Elaboration par une dizaine de communes d'un Plan communal de développement commercial
- Existence dans \pm 20 communes d'une Cellule de gestion de centre-ville pour redynamiser le centre-ville (subside : RW, Ministre de l'économie)

1 seule procédure dépendant de l'AT : permis de construire

En matière d'AT, 3 niveaux de pouvoirs interagissent :

- Niveau national (via les Notes sur l'AT – cf. Nota ruimte)
- Niveau provincial (via streekplan – cf. POL2006 + Detailhandelsmonitor)
- Niveau communal (via le bestemmingsplan + 1 note commerce)

Intentions dans les notes nationales relatives au commerce

- Politique de la ville compacte (contre les extensions de l'urbanisation à l'écart des pôles urbains et de l'offre en TC)
- Respect de la hiérarchie urbaine (cf. Théorie des places centrales)
- Autorisation très limitée pour des zones commerciales périphériques
1973 : PDV : Commerces semi-courants pondéreux (cf. Woonboulevard Heerlen)
1993 : GDV : Commerces > 1500 m² aux abords de 13 grandes villes
2006 : un + grand libéralisme (mais maintien condition accessibilité TC)

Intentions dans le Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 :

A. Urbanisation :

Stricte limitation des possibilités d'urbanisation en milieu rural (cf. politique des contours)

⇒ besoins strictement locaux

Concentration des développements aux abords des pôles urbains sous une forme compacte

B. Commerce :

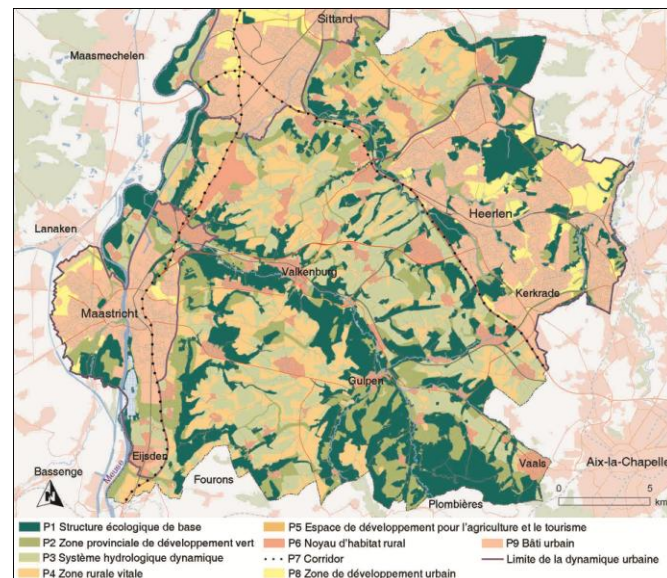
8 principaux pôles urbains :

- Assurer présence commerces achats courants dans les quartiers
- Concentrer commerces achats semi-courants peu pondéreux dans les centres-villes + centre commerçants secondaires accessibles en TC
- Périphérie réservée aux commerces achats semi-courants pondéreux

Petits centres urbains (cf. Valkenburg, Vaals, Gulpen) :

OK pour offre de rayonnement supralocal (sans menace pour les villes)

Milieu rural : Ok pour offre de rayonnement local



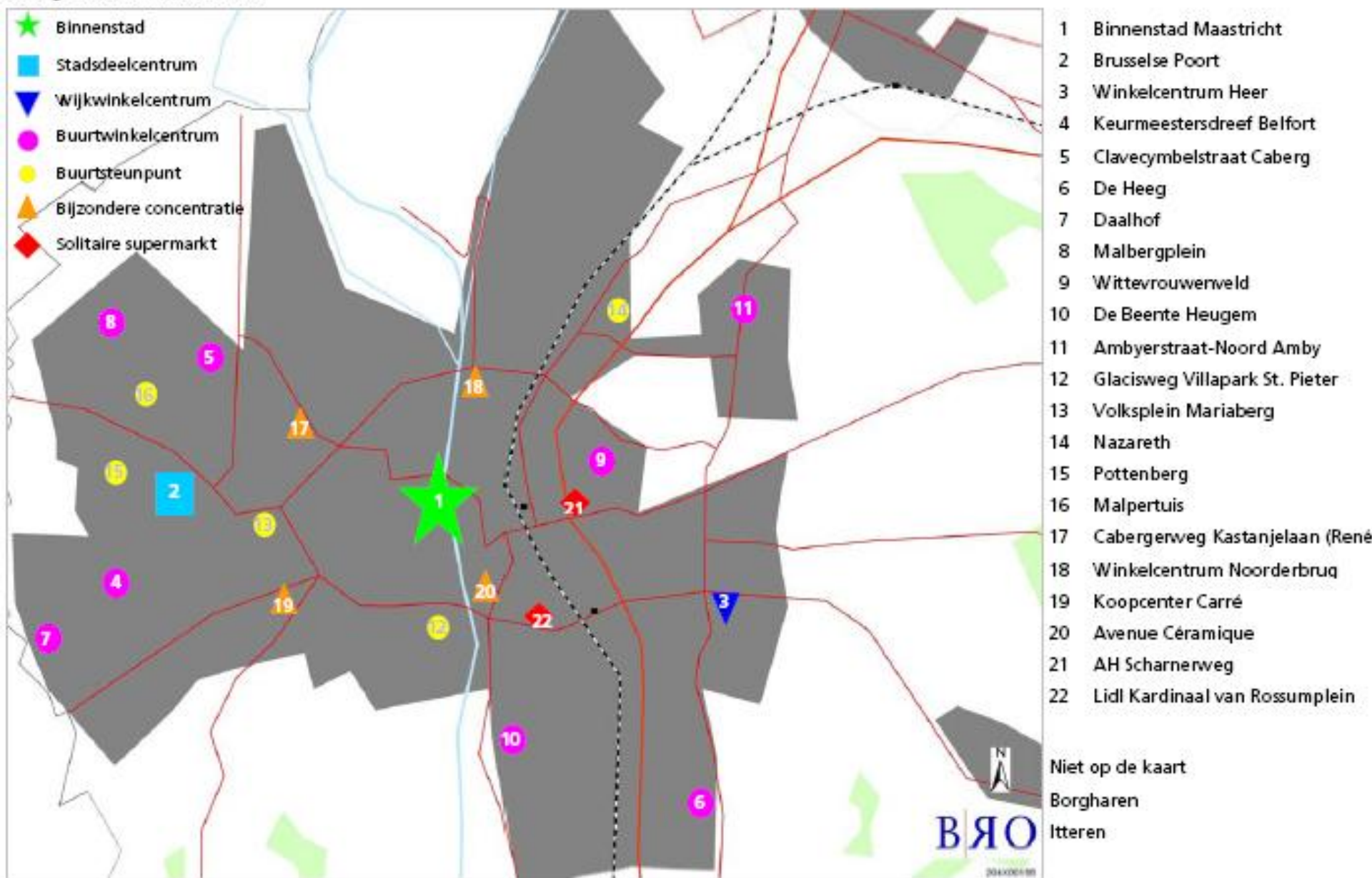
Detailhandelsmonitor Limburg : Document annuel permettant :

- De comparer l'offre dans chaque ville + en milieu rural par assortiment et par type de localisation et de quantifier les évolutions
- aux communes / villes de préciser leurs intentions
- à la province d'exercer sa tutelle

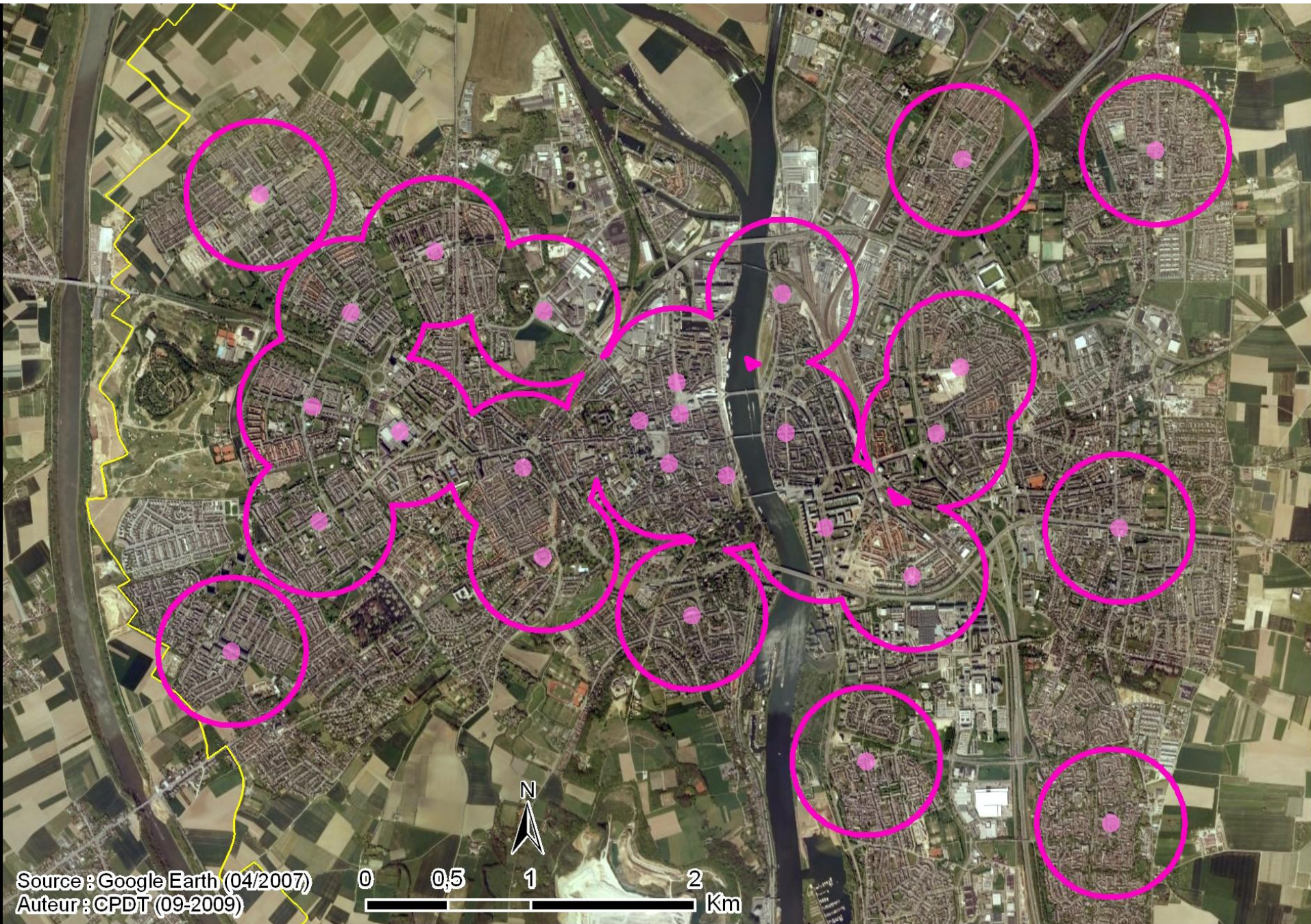
Les notes commerces au niveau communal : Exemple de Maastricht

- Préserver la structure hiérarchisée (Centre-ville + offre de proximité dans les quartiers)
- Privilégier le centre-ville via des projets mixtes via PPP (cf. Mosae Forum + Entre deux)
- Combler le déficit en commerces achats semi-courants pondéreux (cf. absence de PDV => projet Belvédère)

Huidige detailhandelsstructuur



Noyaux commerçants de la Ville de Maastricht et zone d'influence de 400 m autour





1 seule procédure dépendant de l'AT : permis de construire

En matière d'AT, 2 principaux niveaux de pouvoirs interagissent :

- Niveau du Land (NRW : Loi du 19/06/07 modifiant le LEPro + arrêté du 22/09/08 sur le commerce de détail)
- Niveau communal (via leur Concept d'approvisionnement central et de proximité + délivrance des permis)

+ Bund : ROG : Principe du système des places centrales

A chaque niveau du système, correspond un niveau d'offre en services

⇒ Concentration décentralisée s'applique aussi au commerce



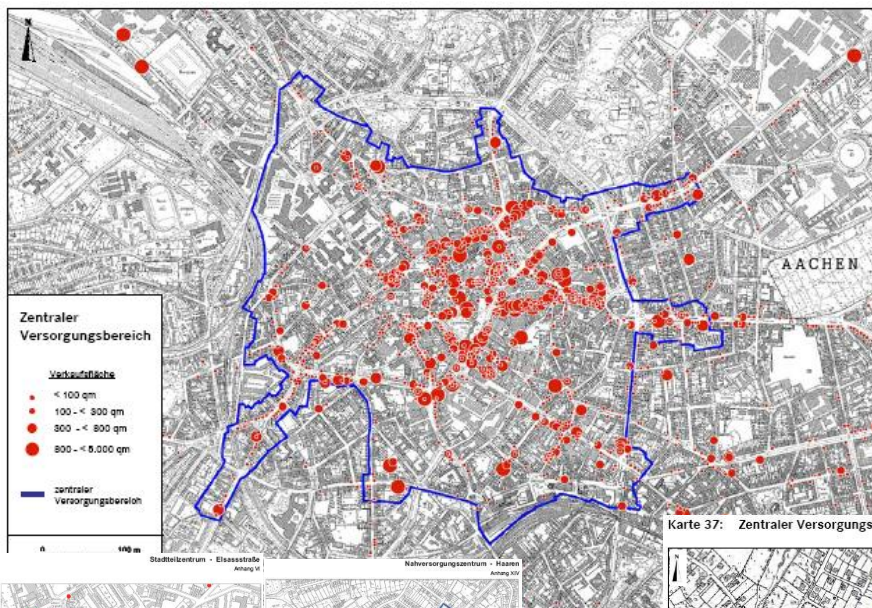
Règles fixées par le Land NRW : Loi du 19/06/07 modifiant le LEPro + arrêté du 22/09/08 sur le commerce de détail

- Obligation de délimiter les aires centrales d'approvisionnement (zones centrales avec mixité des fonctions + desserte TC)
- Obligation d'y localiser les grandes surfaces d'achats courants (> 800 m²) + commerces d'achats semi-courants peu pondéreux
- Hors aires centrales, possibilité de zones spéciales pour commerces d'achats semi-courants pondéreux (Max. 10 % de courants et semi-courants peu pondéreux)
- Rédaction par les communes d'1 Concept du commerce de détail pour :
 - délimiter les aires
 - préciser quel type d'assortiment mettre où
 - préciser les quantités de surface de vente à accepter

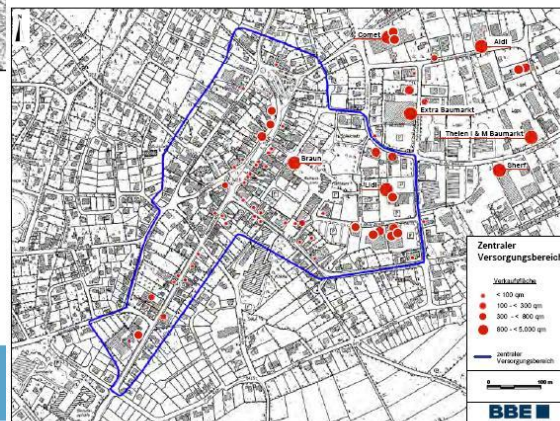
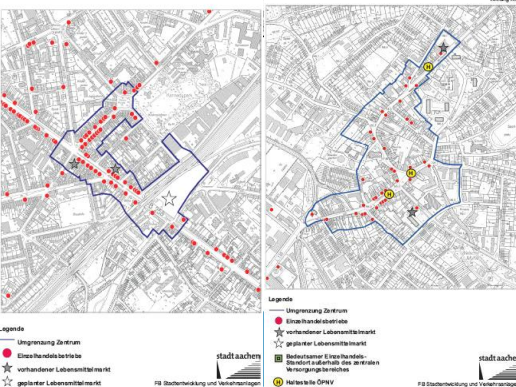
Exemples de Concept d'approvisionnement central et de proximité

a) Ville et Région d'Aachen

Délimitation des aires centrales :

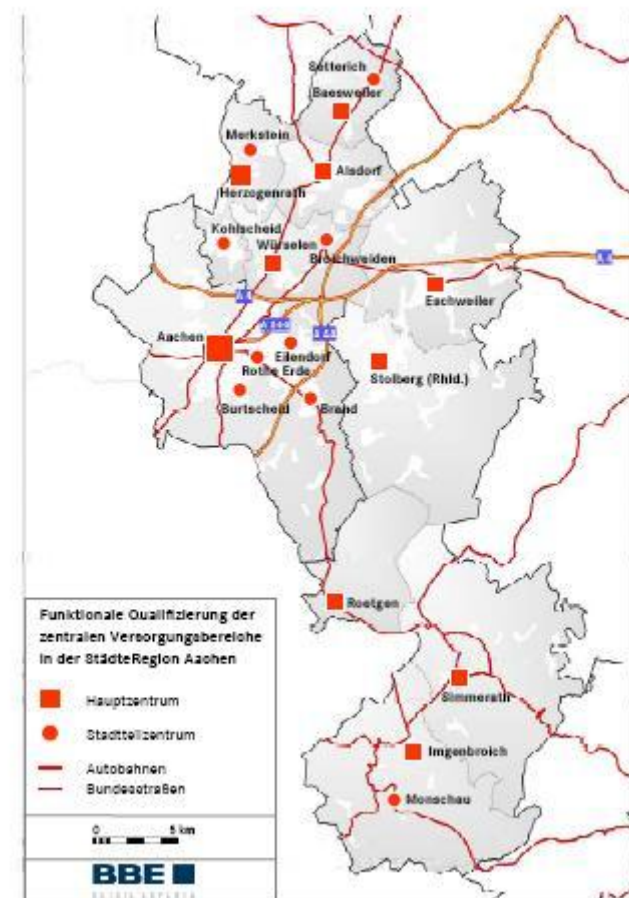


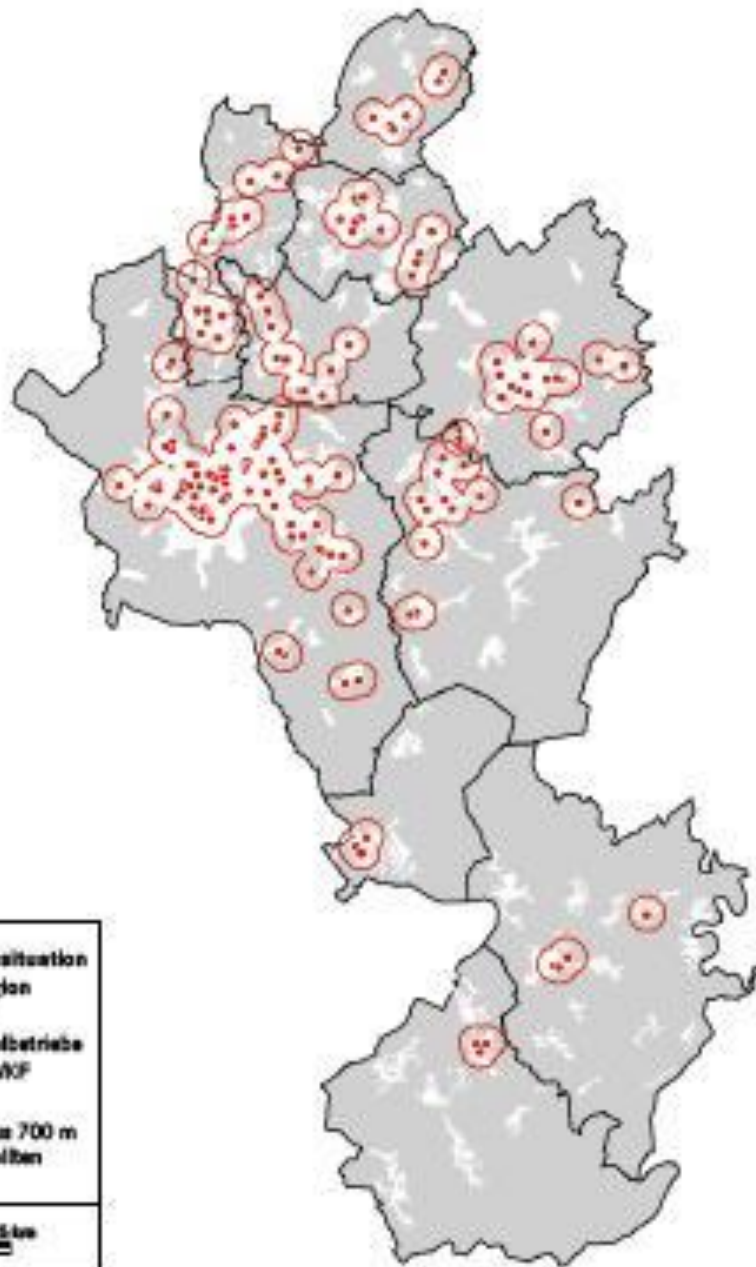
Karte 37: Zentraler Versorgungsbereich – Ortsmitte Simmerath



Systeme des Places centrales

Karte 46: Funktionale Qualifizierung der Haupt- und Stadtteilzentren in der StädteRegion





Nahversorgungssituation
in der StädteRegion

• Lebensmittelbetriebe
ab 400 qm VKF

○ Einzugsradius 700 m
der dargestellten
Betriebe

0 5 km

BBE

Pour les achats courants :
favoriser le maintien d'une
offre de proximité à courte
de distance dans les
quartiers

⇒ Croisement entre le
rayon de 700 m autour des
libres-services alimentaires
de + de 400 m² et les zones
d'habitat dans la Région
urbaine d'Aix-la-Chapelle

Offre en m² par assortiment dans la Ville d'Aachen

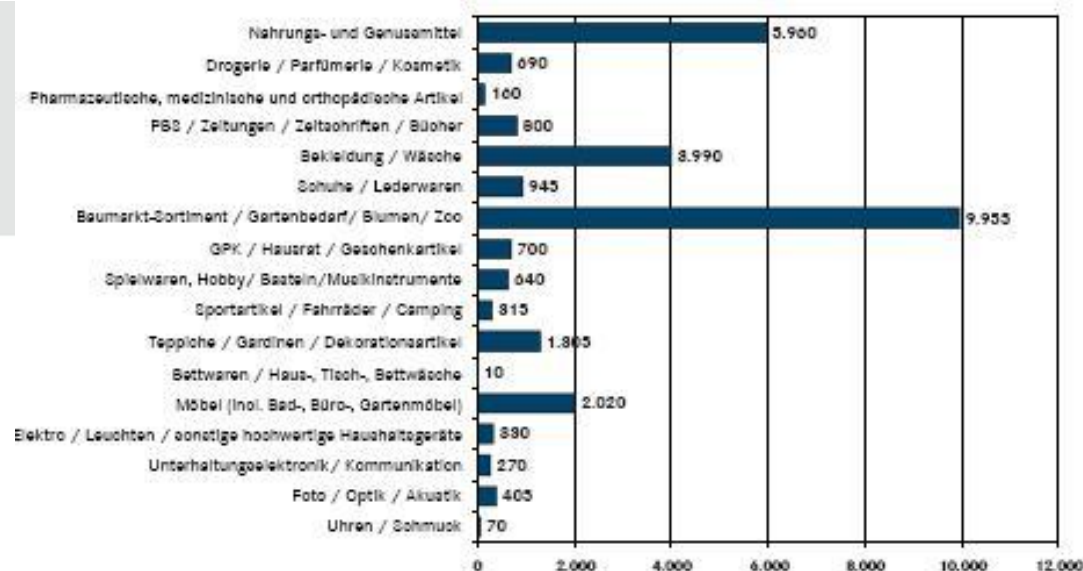
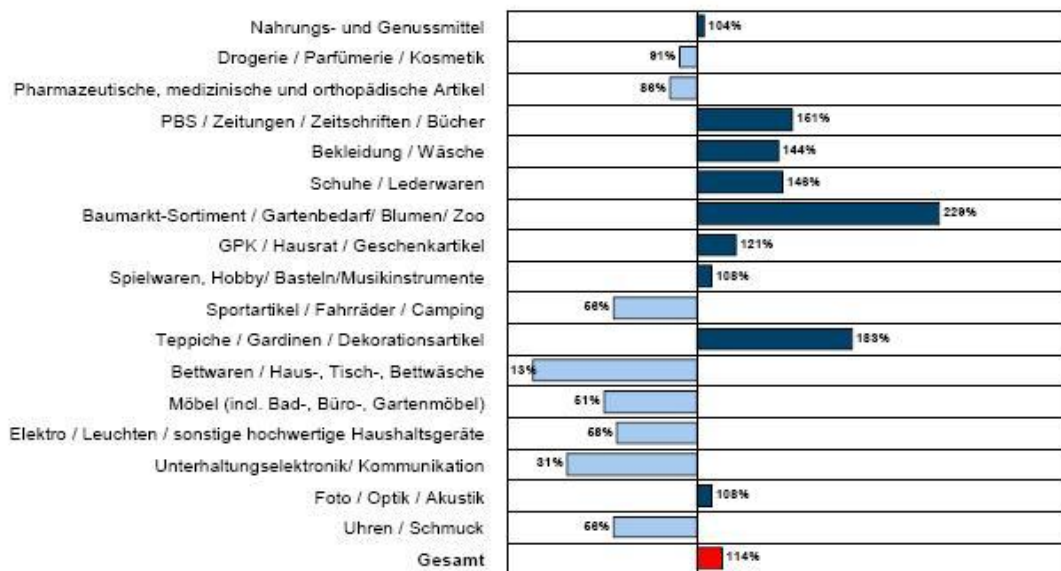


Abb. 19: Umsatz-Kaufkraft-Relation in Simmerath

Rapport entre offre et pouvoir d'achat local à Simmerath par assortiment



Quelle: BBE-Marktforschung; eigene Erhebungen und Berechnungen



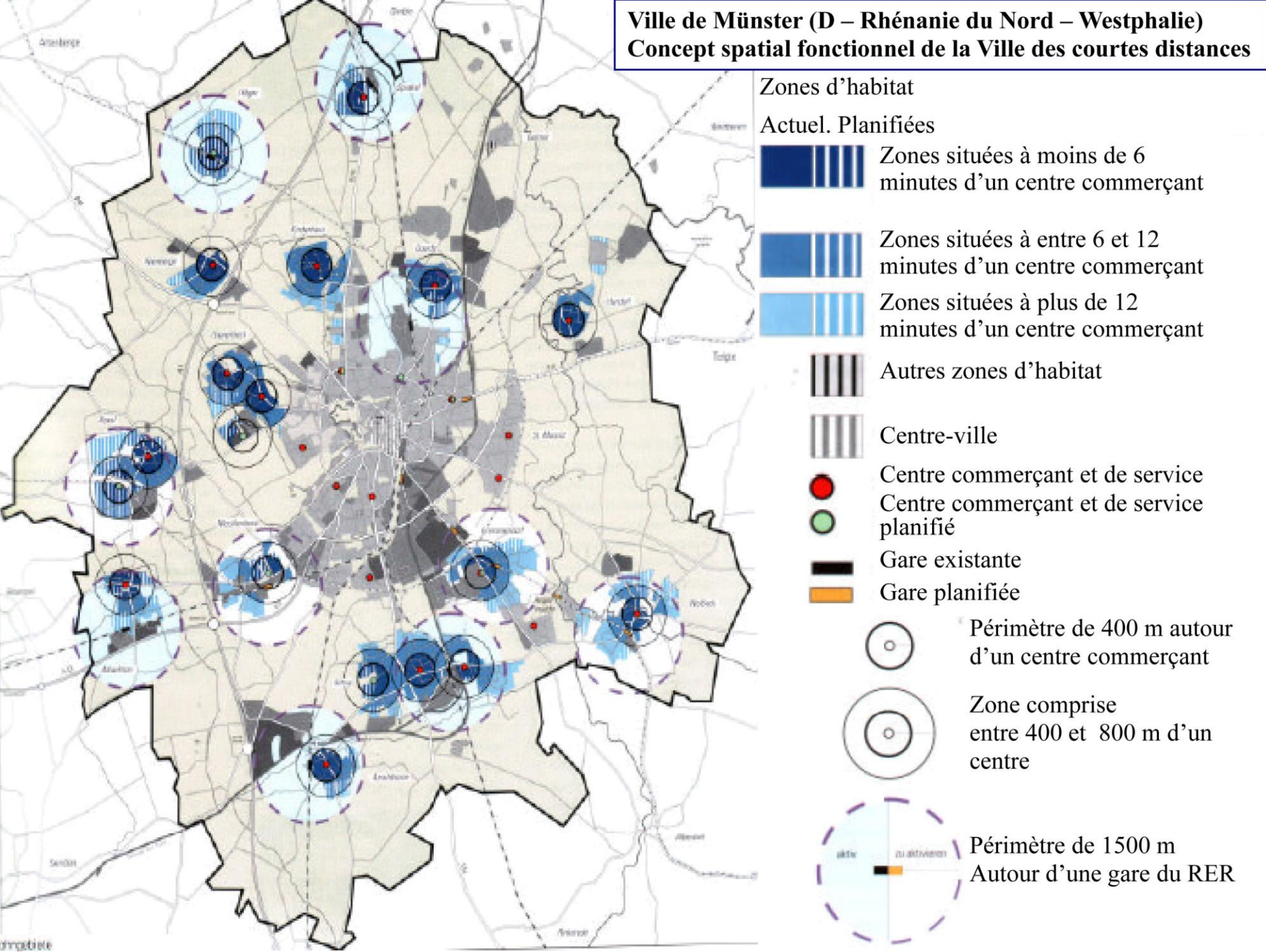
Exemples de Concept d'approvisionnement central et de proximité

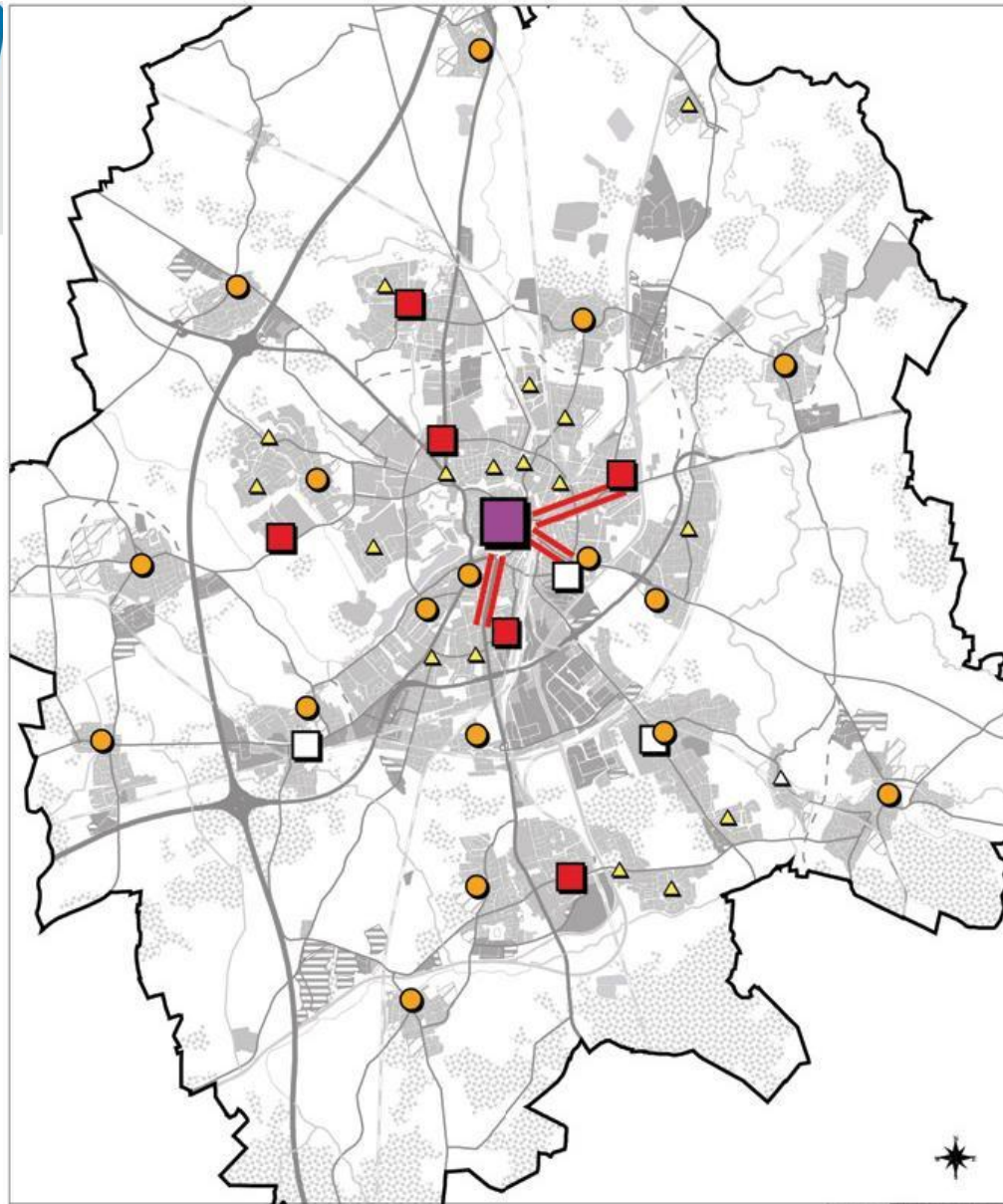
b) Ville de Münster

Ville appliquant le concept de la Ville des courtes distances





- ⇒ fort usage des modes alternatifs à la voiture permis par une forte articulation entre développement de l'urbanisation, desserte en TC et offre en services de proximité
- ⇒ Cette logique des courtes distances oriente à la fois :
 - la localisation des développements résidentiels
 - la localisation du commerce

Ville de Münster (D – Rhénanie du Nord – Westphalie) Concept spatial fonctionnel de la Ville des courtes distances








Bestand

-  Oberzentrum / City
-  Stadtbereichszentrum
-  Gundversorgungszentrum
-  Nahbereichszentrum

Planungsziel

- 
- 
- 

STADT MÜNSTER

Einzelhandels- und
Zentrenkonzept

Zentrensystem

Stand :02/2009

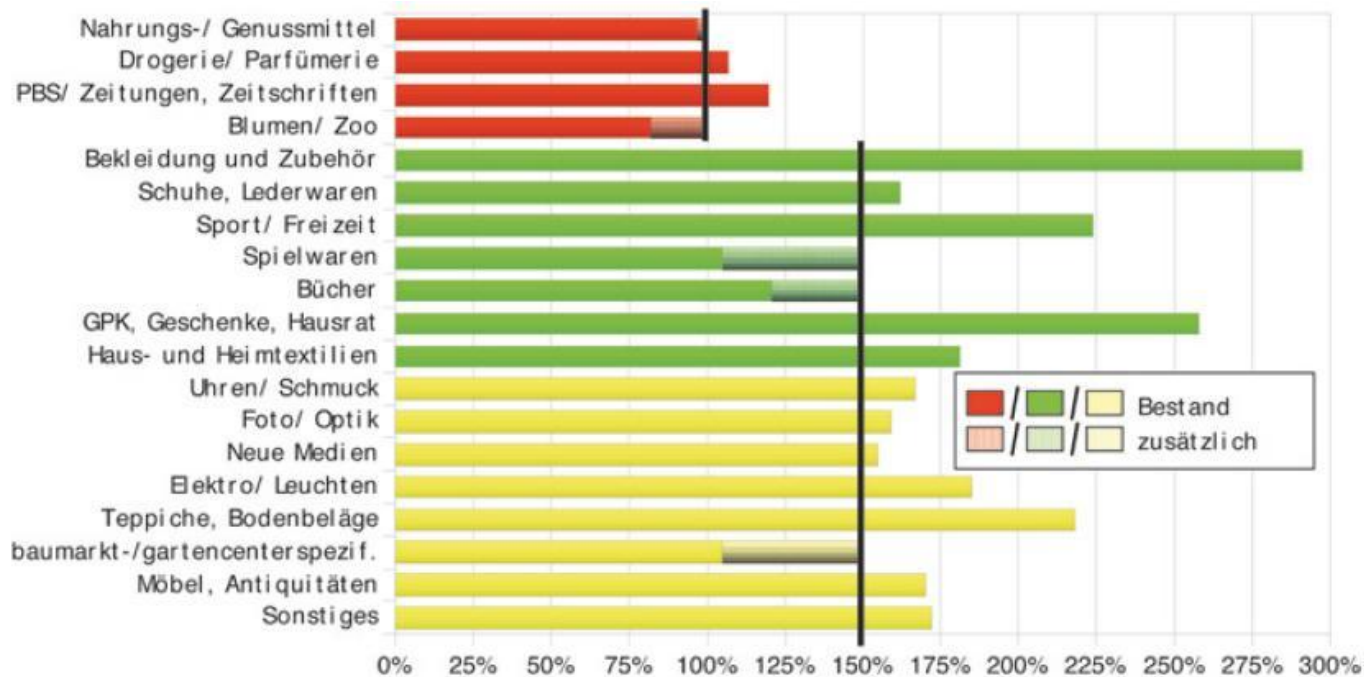
Bearb.: 03/2009
61 21 0003

Système des
places centrales

–
Ville de Münster



Rapport entre offre et pouvoir d'achat local à Münster par assortiment



En rouge : achats courants / En vert : achats semi-courants peu pondéreux /
En jaune : achats semi-courants pondéreux

Traits verticaux à 100 ou 150 % = objectifs à atteindre

4. Les impacts de ces politiques et la balance en matière d'achats transfrontaliers

Ratio surface de vente par 1 000 habitants dans l'Euregio :

- Région wallonne : 1.575 m²/1.000 habitants (hors points de vente < 400 m² hors nodule commerçant)
- Région Flamande : 1.716 m²/1.000 habitants
- Limbourg néerlandais : 1.955 m²/1.000 habitants (moyenne des Pays-Bas : 1.645 m²/1.000 habitants)
- Région d'Aix-la-Chapelle : 1.714 m²/1.000 habitants

⇒ Ratios assez similaires sauf pour le Limbourg NL

⇒ Des politiques en matière d'implantations commerciales parfois très différentes donnent des résultats assez proches

4. Les impacts de ces politiques et la balance en matière d'achats transfrontaliers

Résultats de l'étude *Grenzeloos winkelen 2007* sur les achats transfrontaliers dans l'Euregio-Meuse-Rhin :

Enquête commandée par la Province de Limbourg NL auprès de 7 500 personnes (dont 600 à Liège et 600 à Aachen)

Estimation des flux liés aux achats transfrontaliers autour de la Province du Limbourg néerlandais (en millions d'euros)

Vers le pays	Du pays			
	Pays-Bas	Belgique	Allemagne	Total
Pays-Bas	838	210	659	1 707
Belgique	151	179	67	397
Allemagne	194	68	243	505
Total	1 182	456	970	2 608

Source : Grenzeloos winkelen 2007

Top 34 van wel eens bezochte winkelgebieden

2007	2004	Winkelgebied	%	2007	2004	Winkelgebied	%
1	1	Maastricht Centrum	57%	18	24	Kerkrade PL Stadion	6%
2	4	Heerlen Woonboulevard	29%	19	18	Eupen	6%
3	2	Aken	28%	20	27	Weert Centrum	5%
4	3	Heerlen Centrum en 't Loon	26%	21	22	Hückelhoven	5%
5	8	Roermond DOC	18%	22	13	Maaseik	5%
6	5	Maasmechelen Village	16%	23	26	Peer Meubelboulevard	5%
7	6	Sittard Centrum	15%	24	23	Luik Hognoul	4%
8	9	Maastricht Brusselse Poort	12%	25	25	Luik Cora Rocourt	4%
9	10	Beek Makado	11%	26	20	Geleen Centrum	3%
10	7	Hasselt	11%	27	21	Genk	3%
11	12	Roermond Centrum	10%	28	29	Geleen Gardenz	2%
12	19	Kerkrade Centrum	10%	29	-	Weert Roermondseweg	2%
13	17	Würselen Aachener Kreuz	9%	30	28	Verviers Centrum	1%
14	15	Tongeren	8%	31	-	Roermond Sijben	1%
15	11	Luik Centrum	8%	32	30	Luik Belle-Ile	1%
16	16	Herzogenrath	8%	33	-	Verviers Ardennes OC	1%
17	14	Maasmechelen Centrum/M2	7%	34	32	Ans	0%

Top 10 naar nationaliteit

Nr	Belgen	Duitsers	Nederlanders
1	Maastricht Centrum	Heerlen WB In de Cramer	Maastricht Centrum
2	Aken	Heerlen Centrum en 't Loon	Heerlen WB In de Cramer
3	Maastricht Brusselse Poort	Maastricht Centrum	Aken
4	Tongeren	Kerkrade Centrum	Heerlen Centrum en 't Loon
5	Maasmechelen Village	Roermond DOC	Roermond DOC
6	Hasselt	Eupen	Maasmechelen Village
7	Heerlen WB In de Cramer	Hückelhoven	Sittard Centrum
8	Luik Hognoul (Ikea)	Kerkrade Parkstad Stadion	Maastricht Brusselse Poort
9	Luik Cora Rocourt	Sittard Centrum	Beek Makado
10	Würselen Aachener Kreuz	Roermond Centrum	Hasselt

Source :
Grenzeloos
winkelen
2007

4. Les impacts de ces politiques et la balance en matière d'achats transfrontaliers

Redenen om boodschappen te doen in het buitenland

	Nederlanders	Duitsers	Belgen	Totaal
Producten in het buitenland goedkoper	59%	57%	70%	60%
Producten in eigen land niet te koop	37%	37%	33%	36%
Leuk om in het buitenland boodschappen te doen	38%	35%	33%	36%
Betere openingstijden en / of openingsdagen	5%	25%	9%	14%
Parkeren is er gratis	16%	4%	4%	8%
Winkel is beter bereikbaar dan winkels eigen land	3%	5%	3%	4%
Winkel ligt het dichtste bij	2%	4%	2%	3%
Totaal	155%	143%	146%	148%

Source : Grenzeloos winkelen 2009

4. Les impacts de ces politiques et la balance en matière d'achats transfrontaliers

Taux de cellules vides en 2001 dans les centres-villes des grandes villes de l'Euregio

	Liège	Aachen	Maastricht
Nombre total de cellules	2 068	1 415	1 125
Nombre de cellules vides	337	93	94
Taux de cellules vides	16,3 %	6,6 %	8,3 %
Evolution population 1990-2000	- 10 800	+ 1 964	+ 5 155

Source : Jehin, 2001

Taux de cellules vides dans les pôles commerçants en Région wallonne en 2010

Source : SEGEFA-ULg, 2010

